

beschikking

RECHTBANK DEN HAAG

062-1

Team Handel

Zaaknummer / rekestnummer: C/09/691007 / HA RK 25-470

Beschikking van 22 juli 2026

in de zaak van

GEMEENTE WASSENAAR te Wassenaar,
verzoekster,
advocaat: mr. W.J.E. Van der Werf,

tegen

1. **STICHTING BEHEER RENBAAN DUINDIGT** te Den Haag,
2. **VILLA BETTY DRAF EN RENBAAN DUINDIGT B.V.** te Den Haag,
3. **STICHTING VILLA BETTY** te Amsterdam,
4. **DE KROES HOLDING B.V.** te Den Haag,
5. **SABOGO B.V.** te Sassenheim,
verweerders,
advocaten: mrs. H.X. Botter, I. Spinath, S.E. Streng en D.M. van de Loo,
6. **ADRIAAN VAN SCHIE** te Rotterdam,
verweerder,
advocaat: mr. P. Quist.

Verzoekster wordt hierna aangeduid als de gemeente. Verweerders sub 1 tot en met 5 worden hierna achtereenvolgens aangeduid als SBRD, Villa Betty B.V., Stichting Villa Betty, De Kroes Holding en Sabogo en gezamenlijk als SBRD c.s. Verweerder sub 6 wordt hierna aangeduid als Van Schie.

1. Waar gaat deze zaak over?

1.1. Bij beschikking van 1 juli 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente (het college) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen van de 'Draf- en Renbaan Duindigt'. Op 22 september 2025 heeft de raad van de gemeente besloten tot de vestiging van een vervroegd voorkeursrecht.

1.2. De gemeente verzoekt de rechtbank om een koopovereenkomst en andere rechtshandelingen nietig te verklaren omdat deze volgens haar de kennelijke strekking hebben haar voorkeursrecht op de percelen van de 'Draf- en Renbaan Duindigt' te omzeilen. De rechtbank wijst dat verzoek af. Naar het oordeel van de rechtbank hebben de betreffende (rechts)handelingen niet die strekking.

2. De procedure

2.1. Het procesdossier bestaat uit de volgende stukken:

- het proces-verbaal van de mondelinge uitspraak van 10 februari 2026 en de daarin genoemde stukken;
- de akte overlegging producties tevens verweerschrift van SBRD c.s. van 25 februari 2026, met producties 27 tot en met 29;
- de antwoordakte van de gemeente van 11 maart 2026;
- het verweerschrift van Van Schie van 24 maart 2026;
- de akte van SBRD c.s. van 25 maart 2026;
- de akte van de gemeente van 15 april 2026 (voor zover daarbij wordt ingegaan op het verweerschrift van Van Schie);
- de akte van Van Schie van 28 april 2026.

2.2. Daarnaast heeft SBRD c.s. op 29 april 2026 een antwoordakte ingediend, waarin zij onder meer vraagt de akte van de gemeente van 15 april 2026 buiten beschouwing te laten, maar ook reageert op die akte. Bij e-mail van 1 mei 2026 heeft de gemeente tegen de antwoordakte bezwaar gemaakt en verzocht de akte niet toe te laten/terzijde te schuiven. Bij e-mail van 4 mei 2026 heeft SBRD c.s. gereageerd op dat verzoek.

3. De feiten

Algemeen

3.1. SBRD en haar rechtsvoorganger(s) zijn sinds 1971 eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie E, nummers 2053, 1801, 1943, 2119 en 2120 (hierna samen te noemen: de percelen), plaatselijk ook bekend als 'Draf- en Renbaan Duindigt'.

3.2. In artikel 7, tweede lid, van de statuten van SBRD staat:
'Het bestuur behoeft de voorafgaande goedkeuring van de ledenraad van de NDR voor het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een ander sterk maakt of zich tot zekerheid voor een schuld van een ander verbindt.'

Met de NDR is in deze statuten de vereniging Nederlandse Draf- en Rensport (hierna: de Vereniging) bedoeld.

3.3. Op 12 april 2002 hebben SBRD en de Stichting Nederlandse Draf- en Rensport (SNDR) een eerste hypotheek afgesloten bij een groep van tien verschillende hypotheekhouders, waaronder Van Schie. In 2003 werd een tweede hypotheek ingeschreven, waarvan ook Van Schie de hypotheekhouder was.

3.4. Op 18 april 2006 heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op de percelen, althans het (toenmalig) terrein van Draf- en Renbaan Duindigt, voor de duur van twee jaar. Dit voorkeursrecht is inmiddels vervallen.

3.5. Van Schie heeft in 2007, 2012, 2013, 2016, 2017 en 2021 vorderingen van hypotheekhouders overgenomen. Door deze cessies werd Van Schie samen met Het Bosch Beheer B.V. (Het Bosch Beheer) de enige eerste hypotheekhouder. Het Bosch Beheer zou

aanvankelijk het initiatief nemen tot herontwikkeling van de renbaan. De exploitatie van de renbaan is verlieslatend en er moeten investeringen worden gedaan voor het onderhoud van het complex. SBRD is in financiële problemen gekomen.

3.6. In een persbericht van de Vereniging van 19 april 2023 staat, voor zover relevant: 'Gisteravond is tijdens een besloten vergadering van de VNDR op 18 april j.l., waarbij ook (delegaties van) de besturen van SBRD en de SDNR aanwezig waren, een keuze gemaakt tussen twee biedingen betreffende de vervreemding van de Renbaan Duindigt. Na een constructieve inhoudelijke discussie heeft de Ledenraad als statutair verantwoordelijk orgaan m.b.t. de vervreemding gekozen voor de biding van Stichting Villa Betty (Dhr. Niek Sandmann). De keuze is vooral gebaseerd op:

1. De inschatting welke optie de meeste kans biedt op langdurig behoud van de Renbaan Duindigt voor de totale draf- en rensportsector
2. Financiële overwegingen die sectorbreed kansen en perspectief bieden op de korte- maar voor al middellange termijn
3. Duidelijkheid van de biedingen over de voorwaarden, de consequenties en de slagingskansen van de geboden opties.'

Contacten gemeente

3.7. SBRD en Stichting Villa Betty hebben de gemeente in kennis gesteld van de door hen bereikte koopovereenstemming. In de periode nadien zijn er gesprekken gevoerd en is gecorrespondeerd tussen Stichting Villa Betty en de gemeente over de ontwikkeling van de percelen, zoals onder meer volgt uit brieven van 6 november 2023 en 17 januari 2024 en e-mail van 7 september 2024. Ook SBRD heeft daarover op 30 augustus 2024 de gemeente aangeschreven. Op 15 februari 2024 heeft SBRD een principeverzoek ingediend voor de bouw van 46 woningen op de percelen. Op 24 juni 2025, aangepast op 16 juli 2025, is een wenselijkheidsscan¹ uitgevoerd, waarbij is geconcludeerd dat het plan wenselijk is onder voorwaarden.

3.8. Bij e-mail van 16 september 2024 heeft Villa Betty B.V. de gemeente te kennen gegeven dat, indien er een positieve grondhouding van de gemeente zou komen voor het stedenbouwkundig wijzigen van het plan, Stichting Villa Betty direct de hypotheek zou overnemen en de koopovereenstemming bij het kadaster zou inschrijven.

Recht parate executie

3.9. Op 8 juni 2025 hebben (eerste) hypotheekhouders Van Schie en Het Bosch Beheer aangekondigd dat zij gebruik wilden maken van hun recht van parate executie door middel van een openbare veiling van de percelen op 23 juli 2025. De openstaande vordering van Van Schie op SBRD bedroeg op dat moment € 4.128.088.

Voorlopig voorkeursrecht

3.10. Bij beschikking van 1 juli 2025 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen. Dit voorlopig voorkeursrecht is - na bekendmaking en inschrijving van de beschikking in de openbare registers - in werking getreden op

¹ Een wenselijkheidsscan is een fase in de voorbereiding van het initiatievenproces bij de gemeente Wassenaar. Het bevoegd gezag heeft in deze fase nog geen besluit genomen.

3 juli 2025. Bij brief van 18 augustus 2025 hebben SBRD en Stichting Villa Betty bezwaar gemaakt tegen de beschikking van 1 juli 2025. Op 22 september 2025 heeft de raad van de gemeente besloten tot de vestiging van een vervroegd voorkeursrecht. Inmiddels is daartegen beroep ingesteld bij deze rechtbank. In deze procedure moet de mondelinge behandeling nog plaatsvinden en is nog niet beslist ten tijde van dit vonnis.

Koopovereenkomst en registerverklaring

3.11. Op 7 juli 2025 is een koopovereenkomst tussen SBRD als verkoper en Stichting Villa Betty, handelend voor zichzelf en een door haar nader te noemen aan te wijzen meester, Villa Betty B.V., ondertekend. In deze koopovereenkomst is, voor zover van belang en voor zover bekend, opgenomen:

In overweging nemende:

1. (...);
2. (...);
3. Directe aanleiding om een en ander nu namelijk op schrift te stellen is gelegen in het feit dat omdat er krachtens een besluit genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar (zaaknummer: Z/25/101450/43515), in zijn vergadering van 1 juli 2025, een voorlopige verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Voormeld besluit van de burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar (Z/25/101450/43515) zal hierna worden aangeduid als "het Besluit";
4. Partijen zijn zich terdege bewust van de gevolgen van het Besluit en zullen die gevolgen ook respecteren in die zin, dat zij slechts tot uitvoering van de Koop zullen overgaan en het verkochte zullen leveren aan de Koper indien er geen verplichting meer bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder meer de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Koper behoudt zich wel het recht voor om (zogenaamde plan)schade te vorderen van de verkoper en/of van de Gemeente Wassenaar, die de koper lijdt, doordat de levering niet doorgaat ten gevolge van het vervullen van de in artikel 7 genoemde ontbindende voorwaarde;
5. (...).

(...)

In totaal bedraagt de koopprijs derhalve **vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00)**

Verkoper bedingt van koper, dat koper [wartgelakt] voor het voorliggende plan bij de gemeente Wassenaar nog een nadere betaling aan de Stichting Nederlandse Draf en Rensport zal doen ten bedrage van twee miljoen euro (€ 2.000.000,-) voor de bouw van [wartgelakt] woningbouw, zonder [wartgelakt] afdrachten. Indien er geen omgevingsvergunning voor [wartgelakt] woningbouw verleend wordt, maar voor [wartgelakt] woningbouw, dan zal koper pro rato vanaf [wartgelakt] woningbouw een bedrag van [wartgelakt] woningbouw als nadere betaling vergoeden aan de Stichting Nederlandse Draf en Rensport (hierna: SNDR), tot een maximum van [wartgelakt] woningbouw. (...)

(...)

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. (...)
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
 - Historisch overzicht Grond door van [zwartgelakt] met betrekking tot het verkochte:
 - Asbestrapportage met betrekking tot het verkochte opgesteld [zwartgelakt]
- c. (...)

Artikel 7 Ontbindingsrecht(en) / ontbindende voorwaarde(n)

De koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n) dat het Verkoper op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er nog steeds een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit onder mee de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.
(...)

Artikel 8 Waarborg

Koper zal niet verplicht zijn om, te te zijner keuze:

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening; of
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs.

(...)

Artikel 18 Verdere bijzondere bepalingen

1. (...).
2. (...).
3. Koper garandeert dat, indien hij het verkochte in eigendom zal verkrijgen, de draf- en renbaan, het gebruik van het parkeer terrein en opstellen voor onderhouds gebouwen gedurende tien (10) jaar na het tekenen van de onderhavige koopovereenkomst operationeel te houden, in goede bruikbare staat volgens de eisen van de SNDR, de Vereniging Draf- en Rensport Professionals (hierna ook te noemen VDRP) op koersdagen te onderhouden en kosteloos het gehele jaar beschikbaar te stellen aan de stalhuurders alsmede open te stellen voor minimaal 20 Draf en Ren Koers dagen per jaar, waarbij twintig (20) gast stallen voor dezelfde periode kosteloos aan de organisator van de koersdag door koper ter beschikking worden gesteld tijdens koersdagen. Na afloop van de hiervoor bedoelde tien jaar (10 jaar) zal verkoper een eerste recht krijgen om de draf- en renbaan alsmede de ondersteunende faciliteiten te mogen huren van koper waarbij huurder de verplichting op zich neemt om het gehuurde in goede bruikbare staat volgens de eisen van de SNDR, VDRP op koersdagen te onderhouden.
4. Koper garandeert dat de huidige huurders van de draf- en renpaarden stallen, na ontwikkeling van de woningbouw nieuwe stallen aangeboden zullen krijgen en daar een eerste recht van huur voor zullen verkrijgen (190 stallen waarvan 80 gaststallen), indien gewenst met een huurovereenkomst van tien (10) jaar voor €1440.- per stal per jaar (peildatum 2022, onderhevig aan inflatiecorrectie CPI).

5. (...).

6. (...).

3.12. Op 7 juli 2025 is een notariële registerverklaring ingeschreven in de openbare registers. In deze verklaring is, voor zover van belang, vermeld:

‘Volgens verklaring van (...) “Stichting Villa Betty”, te dezen handelend voor zich en/of een door haar nader te noemen aan te wijzen meester, welke nader te noemen meester de volgende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Villa Betty Draf en Renbaan Duindigt B.V.** (...) heeft de koper met (...) **Stichting Beheer Renbaan Duindigt** (...) een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te omschrijven registergoederen. Van deze koopovereenkomst blijkt uit een door verkoper en koper op zeven juli tweeduizend vijftientig ondertekende onderhandse akte – hierna te noemen: het ‘koopcontract’ -, waarvan een uittreksel op deze verklaring volgt.

Verklaring artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk Wetboek

Onder het koopcontract is een door mij, notaris, ondertekende en gedateerde verklaring in de zin van artikel 7:3 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

(...)

Verzoek tot inschrijving

In verband met het vorenstaande verzoek ik, notaris, namens de koper, een afschrift van deze verklaring in de openbare registers op grond van zijn artikel 7:3 BW juncto artikel 9.9 Omgevingswet en in verband met artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek in te schrijven.’

Vaststellingsovereenkomst en eerste cessieakte

3.13. Op 8 juli 2025 hebben SBRD, De Kroes Holding en Sabogo een vaststellingsovereenkomst gesloten met Van Schie. In deze overeenkomst worden De Kroes Holding en Sabogo tezamen kopers genoemd. SBRD, De Kroes Holding en Sabogo tezamen worden in deze overeenkomst belanghebbenden genoemd. In deze overeenkomst staat onder meer het volgende:

IN AANMERKING NEMENDE:

(...)

d. Dat kopers voor een bedrag van € 1.000.000,00 en lopende rentes en kosten deze vordering van Van Schie op de Stichting Beheer Renbaan Duindigt wensen over te nemen door middel van koop met subrogatie.

(...)

f. Dat na het effectueren van de hierboven genoemde subrogatie partijen een vordering op de Stichting Beheer Renbaan Duindigt krijgen van in beginsel gelijke rangorde, met Van Schie.

(...)

h. Dat Van Schie zich bij voorrang boven kopers mag verhalen op een opbrengst gerealiseerd door een onderhandse verkoop, of een opbrengst gerealiseerd in het kader van een parate executie.

i. Dat Van Schie met uitsluiting van anderen, waaronder kopers, zich het recht voorbehoudt om na een executoriale verkoop de onroerende zaak niet te gunnen.

j. Dat kopers en de stichting erkennen dat Van Schie met uitsluiting van anderen zelfstandig bevoegd is om na het verstrijken van de afgesproken periode van artikel I. zo nodig de parate executie ter inning van zijn openstaande vordering te entameren.

k. Dat na ondertekening van deze overeenkomst en de akte van cessie en de instructie aan de notaris om onverwijld tot uitbetaling van de gelden aan Van Schie over te gaan, hij de door hem aangevangen parate executie zal annuleren en gestaakt zal houden met inachtneming van artikel I.

1. Dat Van Schie partijen gedurende acht (8) weken na ondertekening van deze overeenkomst belanghebbenden de gelegenheid wil bieden tot een hun conveniërende koopovereenkomst te komen. Dat deze periode op verzoek van een der belanghebbenden nog één keer kan worden verlengd met een periode van zes (6) weken.

(...)

VERKLAREN EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

(...)

4. Partijen realiseren zich dat na het verstrijken van de termijn zoals bedoeld in 1. van de considerans Van Schie bevoegd is de parate executie (nogmaals) aan te vangen en zullen zich niet tegen deze executie verzetten.
5. (...).
6. Bij eventueel faillissement van een der kopers of de stichting stellen partijen, voor zoveel nodig, vast dat de lening van Van Schie terstond opeisbaar is en Van Schie bevoegd is executiemaatregelen te treffen.
7. Bij het niet of niet tijdige betaling van de rentes over de lening van Van Schie is de lening van Van Schie terstond opeisbaar en is Van Schie bevoegd executiemaatregelen te treffen, met inachtneming van het bepaalde onder m.

(...)

3.14. Bij notariële akte van cessie van 8 juli 2025 hebben De Kroes Holding en Sabogo delen van de schuld van Van Schie overgenomen.

Persberichten Vereniging

3.15. Op 8 juli 2025 is een persbericht geplaatst op de website van de Vereniging. Hierin staat, voor zover van belang:

‘Gisteren, 7 juli 2025, is de koopovereenkomst betreffende de Renbaan Duindigt door het bestuur van de SBRD (als verkoper) en SVB (als koper) door de notaris ingeschreven in het kadaster. Het betreft de verkoop aan SVB zoals bepaald door de Ledenraad van de Vereniging Nederlandse Draf- en Rensport (VNDR) in april 2023 op basis van de toentertijd door de SVB uitgebrachte bieding. De overdracht en de financiële verrekening zullen gefaseerd gaan plaatsvinden. Het eerste gedeelte van die verrekening is vandaag gerealiseerd. Daardoor zijn de hypothecaire verhoudingen van de Renbaan Duindigt gewijzigd. Dat is voor de grootste hypotheekhouder aanleiding om de voorgenomen executie veiling, die op 23 juli a.s. was gepland, in te trekken.’

3.16. Op 11 juli 2025 is een tweede persbericht geplaatst op de website van de Vereniging. Hierin staat, voor zover van belang:

‘Voor nu is het belangrijk om de inhoudelijke aspecten van de koopovereenkomst op basis van de door de Ledenraad van de VNDR in april 2023 geselecteerde bieding nader te beschouwen. Het zijn vooral de daarin voor de draf- en rensport genoemde elementen die de toekomst van onze sport in positieve zin kunnen bepalen. Allereerst de ‘kale’ verkoopprijs zoals ingeschreven in het kadaster. Daarmee zijn/kunnen de nominale hypotheekleningen worden afgelost van de twee hypotheekhouders. Minstens zo belangrijk zijn de aanvullende overeengekomen bijzondere bepalingen. SVB geeft onder andere de garantie dat gedurende 10 jaar alle infrastructuur inclusief de draf- en renbaan in goed bruikbare staat zal worden gehouden en kunnen worden benut voor het verrijden van zowel draverijen als rennen. Deze periode kan worden uitgebreid naar 25 jaar. De renovatie van de infrastructuur van het totale complex Duindigt (inclusief zowel de draf- als renbaan) evenals uitbreiding met andere hippische activiteiten zal door SVB worden gerealiseerd die zich daarnaast

heeft verplicht het onderhoud van het complex gedurende 10 jaren te realiseren, waardoor die kosten niet meer voor rekening van de sector komen. Ook zullen er nieuwe stallen komen zowel voor lokale huurders als deels ook voor de deelnemers aan de koersen tijdens de meetings.'

Onderhandelingen gemeente

3.17. Bij e-mail van 15 juli 2025 heeft SBRD de gemeente een uitnodiging tot onderhandeling gestuurd. Zij heeft daarbij voorwaarden gesteld.

3.18. Op 19 augustus 2025 heeft het college een beginselbesluit genomen tot aankoop onder nader overeen te komen voorwaarden.

3.19. In zijn vergadering van 20 augustus 2025 heeft de raad van de gemeente een motie aangenomen waarin het college is verzocht de onderhandelingen te starten.

Vaststellingsovereenkomst en tweede cessieakte

3.20. Op 27 oktober 2025 hebben De Kroes Holding en Sabogo een (tweede) vaststellingsovereenkomst gesloten met Van Schie. De Kroes Holding en Sabogo zijn in deze overeenkomst aangeduid als de Kopers. In deze vaststellingsovereenkomst is onder meer opgenomen:

1 Cessie en betaling

- a. Kopers kopen hierbij van Van Schie, voor een bedrag van € 1.000.000,00 een nader gedeelte ter grootte van € 1.000.000,00 van de Vordering. Deze koop vindt plaats door middel van (stille) cessie, en daarbij subrogeren Kopers in alle daarmee verbonden rechten, met inachtneming van het navolgende. Betaling door Kopers aan Van Schie vindt uiterlijk op 3 November 2025 plaats.
- b. (...).
- c. Als gevolg van deze cessie en subrogatie verkrijgen partijen ieder een deel van de Vordering op SBRD van in beginsel gelijke rangorde. Partijen komen evenwel in hun onderlinge verhouding overeen dat Van Schie zich, tot het moment van (nagenoeg) algehele overdracht tussen Kopers van Van Schie in de zin van artikel 2 (aflossing van Van Schie daaronder begrepen) bij voorrang boven Kopers mag verhalen op de opbrengst van de onroerende zaken (gerealiseerd door onderhandse verkoop of door parate executie) van de onroerende zaken waarop het hypotheekrecht rust.

2 Verplichting tot nadere cessie

- a. Kopers komen hierbij voorts overeen dat zij van Van Schie, voor een bedrag van € 2.118.087,90 een nader gedeelte ter grootte van € 2.118.087,90 van de Vordering zullen kopen. Deze koop vindt plaats door middel van (stille) cessie, en daarbij subrogeren Kopers in alle daarmee verbonden rechten, met inachtneming van het feit dat Van Schie alsdan voor een gedeelte ter grootte van € 10.000,00 deelgerechtigd blijft tot de vordering. Betaling door Kopers aan Van Schie vindt uiterlijk op 31 Januari 2026 plaats.
- b. (...)
- c. Als gevolg van deze nadere cessie en subrogatie verkrijgen partijen alsdan ieder het hen toekomende deel van de Vordering op SBRD, waarbij de resterende vordering van Van Schie (ad € 10.000,00) in gelijke rangorde zal staan tot de vordering van Kopers op SBRD. Partijen komen overeen dat Van Schie vanaf dit moment geen zelfstandig recht van parate executie meer toekomt, maar dat Van Schie alsdan alleen met instemming van Kopers tot

executie kan overgaan. Op 31 december 2026 (of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen) mag Van Schie van Kopers verlangen dat (ook) dit deel van de vordering door cessie wordt gekocht door, en overgedragen aan Kopers, danwel dat dit deel van de vordering wordt afgelost.

6 Slotbepalingen

- a. (...)
- b. Voor zover de bepalingen van de Eerste Overeenkomst door deze Overeenkomst niet worden gewijzigd (of, de geest en letter van deze Overeenkomst indachtig, zouden moeten worden gewijzigd) blijven de bepalingen van de Eerste Overeenkomst van kracht.
- c. (...)
- d. (...)

3.21. Bij notariële akte van cessie van 3 november 2025 hebben De Kroes Holding en Sabogo delen van de schuld van Van Schie overgenomen.

Correspondentie nieuwe cessie

3.22. Bij brief van 28 januari 2026 heeft SBRD het college verzocht om aan te geven of het kan instemmen met een cessie van haar schuld aan Van Schie aan een bank of andere willekeurige partij, ter voorkoming van parate executie. Bij brief van 2 februari 2026 heeft de gemeente dat verzoek afgewezen.

4. Het geschil

Verzoek in geding brengen (afschrift) stukken

4.1. Bij mondelinge beschikking van 10 februari 2026 heeft de rechtbank SBRD c.s. op verzoek van de gemeente bevolen om een afschrift toe te sturen van:

- de volledige, ongelakte ('definitieve versie van de') koopovereenkomst van 7 juli 2025 tussen SBRD, Villa Betty B.V. en Stichting Villa Betty;
- de vaststellingsovereenkomst(en) waarnaar wordt verwezen in de als producties 17 en 20 bij het verweerschrift gevoegde notariële akten van cessie van respectievelijk 8 juli 2025 en 3 november 2025.

4.2. SBRD c.s. hebben vervolgens een afschrift van deze stukken overgelegd. In de koopovereenkomst zijn delen zwartgelakt, zoals is weergegeven onder 3.11. Volgens SBRD c.s. zou kennisneming door de gemeente van de ongelakte delen schadelijke gevolgen hebben voor SBRD. Deze delen bevatten volgens SBRD c.s. vertrouwelijke (bedrijfs)gevoelige gegevens die zien op de financiële positie van SBRD. Daar staat tegenover dat de zwartgelakte delen in het geheel niet relevant kunnen zijn voor deze procedure, aldus SBRD c.s.

4.3. Volgens de gemeente heeft SBRD c.s. niet voldaan aan de beschikking van de rechtbank nu zij delen van de koopovereenkomst heeft zwartgelakt. Aangezien de beschikking een beslissing op grond van artikel 195 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) betreft, had SBRD c.s. volgens de gemeente geen ruimte meer om anders te handelen dan een afschrift te sturen van de volledige, ongelakte

koopovereenkomst. Voor zover de beslissing is gebaseerd op artikel 22 Rv, stelt de gemeente zich op het standpunt dat geen sprake is van gewichtige redenen die het zwartlakken van passages in de koopovereenkomst rechtvaardigen. De gemeente handhaaft hiermee het verzoek aan de rechtbank om SBRD c.s. te bevelen een afschrift van de volledige, ongelakte koopovereenkomst van 7 juli 2025 in het geding te brengen.

4.4. Bij akte van 25 maart 2026 verzoeken SBRD c.s., voor zover nodig, de rechtbank terug te komen van haar mondelinge beschikking van 10 februari 2026 dat de gemeente recht heeft op inzage van de ongelakte delen van de koopovereenkomst, dan wel voor recht te verklaren dat SBRD c.s. voldoende aan het inzagebevel heeft voldaan. De rechtbank begrijpt hieruit dat SBRD c.s. het verzoek in de akte van 25 februari 2026 om te bepalen dat een kennismeming van de ongelakte koopovereenkomst door uitsluitend de rechtbank gerechtvaardigd is, niet handhaaft.

4.5. De rechtbank gaat hierna bij de beoordeling in op de standpunten van partijen.

Verzoek nietigverklaring

4.6. Het verzoekschrift van de gemeente bevat een verzoek aan de rechtbank om, samengevat, de koopovereenkomst van 7 juli 2025 alsmede alle hiermee samenhangende en/of daaruit voortvloeiende overige rechtshandelingen nietig te verklaren. Tijdens de zitting van 10 februari 2026 heeft de gemeente het verzoek om nietigverklaring uitgebreid met de inschrijving van de registerverklaring, de cessieakte van 8 juli 2025, de cessieakte van 3 november 2025 en de in de cessieakten genoemde vaststellingsovereenkomsten.

4.7. De gemeente legt aan haar verzoek ten grondslag dat niet voldaan is aan alle vereisten van artikel 9.9 Omgevingswet (Ow) voor een uitzondering op de hoofdregel dat sprake is van een aanbiedingsplicht. Zo is de koopovereenkomst van 7 juli 2025 niet ingeschreven in de openbare registers vóór bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking. Ook is in de registerverklaring geen leveringsdatum opgenomen, terwijl uit de registerverklaring moet blijken dat levering binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers zal plaatsvinden. Voor zover in 2023 reeds een koopovereenkomst tussen SBRD en Stichting Villa Betty is gesloten, zoals SBRD c.s. betoogt, is volgens de gemeente geen sprake van een (tijdige) inschrijving in de openbare registers.

4.8. De koopovereenkomst van 7 juli 2025 betreft volgens de gemeente een rechtshandeling die is verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan een op haar naam gevestigd voorkeursrecht. Er is sprake van een meerzijdige rechtshandeling waarbij (nog) geen juridische levering plaatsvindt, maar wel de beschikkingsmacht en het economisch belang bij de percelen in enigerlei mate wordt overgedragen. Dit blijkt uit het feit dat de eigendom en daarmee de volledige zeggenschap zullen worden overgedragen, aldus de gemeente. Ook blijkt volgens de gemeente uit de persberichten van de Vereniging dat al gedeeltelijk uitvoering is gegeven aan de koopovereenkomst.

4.9. Verder betoogt de gemeente dat in dit geval de cessies onderdeel zijn van of samenhangen met rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het gemeentelijk voorkeursrecht. Gebleken is dat de bij de cessies betrokken partijen Sabogo en De Kroes Holding zowel bestuurders als aandeelhouders zijn van Villa

Betty B.V. Bestuurder en enig aandeelhouder van De Kroes Holding, de heer De Kroes, is bovendien sinds 19 november 2025 ingeschreven als bestuurder van SBRD. Sabogo en De Kroes Holding hebben volgens de gemeente als bestuurders en aandeelhouders belang bij de levering van de percelen ter uitvoering van de koopovereenkomst. Tot slot zijn er volgens de gemeente duidelijke aanwijzingen voor een onverbreekelijke samenhang tussen de koopovereenkomst en de cessies.

4.10. SBRD c.s. voert verweer.

4.11. De rechtbank gaat hierna bij de beoordeling in op de standpunten van partijen.

5. De beoordeling

Formele punten

Akte 15 april 2026 en Antwoordakte 29 april 2026

5.1. SBRD c.s. en de gemeente hebben over en weer verzocht om de akte van 15 april 2026 en de antwoordakte van SBRD c.s. van 29 april 2026 niet toe te laten en ter zijde te schuiven.

5.2. De rechtbank wijst deze verzoeken af. Zoals SBRD c.s. terecht stelt in de akte van 29 april 2026 heeft de gemeente in de akte van 15 april 2026 (nieuwe) stellingen ingenomen ten aanzien van SBRD c.s. die een nadere onderbouwing vormen van het verzoek van de gemeente om nietigverklaring. Met deze stellingen treedt de gemeente buiten de opdracht van de rechtbank (e-mailbericht van 16 april 2026) om zich te beperken tot een korte reactie op 'eventuele nieuwe inhoudelijke punten in het verweerschrift van Van Schie'. De stellingen van de gemeente dragen wel bij aan het partijdebat en met de reactie daarop in de akte van 29 april 2026 van SBRD c.s. wordt in wederhoor voorzien en is het partijdebat voldragen. Beide aktes zullen daarom worden toegelaten. Het verzoek van de gemeente om nog op de antwoordakte van SBRD c.s. te reageren wordt afgewezen.

Uitbreiding verzoeken gemeente

5.3. Volgens SBRD c.s. heeft de gemeente haar verzoeken niet rechtsgeldig uitgebreid tot de cessies en de onderliggende vaststellingsovereenkomsten. Gelet op artikel 283 Rv kan een verandering of vermeerdereiding van een verzoek slechts schriftelijk geschieden, niet mondeling tijdens een zitting.

5.4. De rechtbank verwerpt dit verweer. De verzoeken in het inleidende verzoekschrift zijn dusdanig ruim omschreven dat ook de cessies en de onderliggende vaststellingsovereenkomsten hieronder moeten worden geacht te vallen. De gemeente heeft verder de verandering van haar verzoeken opgenomen in haar spreek aantekeningen, die zij tijdens de zitting heeft overgelegd, alsmede in haar antwoordakte van 11 maart 2026 wat betreft het verzoek om nietigverklaring. Daarmee is naar het oordeel van de rechtbank voldaan aan het vereiste van schriftelijkheid als bedoeld in artikel 283 Rv. Bovendien heeft SBRD c.s. bij aktes van 25 februari 2026 en 25 maart 2026 kunnen reageren op het (gepreciseerde) verzoek van de gemeente dat betrekking heeft op de nietigverklaring.

Van Schie

5.5. SBRD c.s. heeft in haar akte van 25 februari 2026 naar voren gebracht dat Van Schie, die partij is bij de cessies en vaststellingsovereenkomsten, niet is opgeroepen, terwijl de gemeente al sinds 21 november 2025 weet dat hij betrokken is bij de betreffende rechtshandelingen.

5.6. Hoewel niet duidelijk is welk (processueel) gevolg SBRD c.s. aan het niet oproepen van Van Schie verbindt, is de rechtbank van oordeel dat dit inmiddels is hersteld. Bij aangetekende brief van 12 februari 2026 heeft de griffier Van Schie namelijk in de gelegenheid gesteld om als belanghebbende in de procedure te verschijnen. Van Schie heeft daar vervolgens gebruik van gemaakt bij verweerschrift van 24 maart 2026 en bij akte van 28 april 2026.

Verzoek in geding brengen (afschrift) stukken

5.7. De beschikking van de rechtbank van 10 februari 2026 is expliciet gebaseerd op artikel 195 Rv, zoals onder meer uit rechtsoverweging 2.3 van die beschikking volgt. Uit de omstandigheid dat SBRD c.s. is bevolen een afschrift toe te sturen aan zowel de rechtbank als de advocaat van de gemeente kan daarom niet worden afgeleid dat het gaat om een beslissing die is gebaseerd op het (niet genoemde) artikel 22 Rv.

5.8. Het verzoek van de gemeente om SBRD c.s. te bevelen alsnog de volledige, ongelakte koopovereenkomst over te leggen wijst de rechtbank wegens gebrek aan belang af. De gemeente heeft er, zoals zij stelt, belang bij om te beoordelen in hoeverre SBRD c.s. een rechtshandeling heeft gesloten die de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan het voorkeursrecht. De rechtbank is echter niet gebleken dat de gemeente dit nu niet kan. Uit de koopovereenkomst en de toelichting van SBRD c.s. daarop blijkt welke informatie in de koopovereenkomst is weggelakt. De betreffende informatie - vierkante meters, specifieke bedragen en de volledige benaming van een *Historisch overzicht Grond* en een *Asbestrapportage* - is naar het oordeel van de rechtbank niet van belang om te beoordelen in hoeverre SBRD c.s. een rechtshandeling heeft gesloten die de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan het voorkeursrecht. De rechtbank verwijst verder naar hetgeen zij hieronder overweegt over het verzoek van de gemeente om nietigverklaring.

Conclusie

5.9. De rechtbank zal het verzoek van de gemeente om SBRD c.s. te bevelen alsnog de volledige, ongelakte koopovereenkomst over te leggen afwijzen. Daarom gaat de rechtbank voorbij aan het verzoek van SBRD c.s. in de akte van 25 maart 2026 om terug te komen van de beslissing van 10 februari 2026. Wel zal de rechtbank, zoals door SBRD c.s. verzocht, voor recht verklaren dat SBRD c.s. voldoende heeft voldaan aan het bevel van 10 februari 2026.

Proceskosten

5.10. Partijen zijn over en weer in het gelijk en ongelijk gesteld. De rechtbank ziet daarin aanleiding de kosten van partijen te compenseren, in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt.

Verzoek nietigverklaring

5.11. Partijen zijn het erover eens dat de uitzondering op de aanbiedingsplicht van artikel 9.9 Ow niet van toepassing is. Maar dat betekent niet automatisch dat de koopovereenkomst daarom nietig is. De rechtbank gaat daarom voorbij aan wat de gemeente daarover heeft gesteld en concentreert zich op de vraag of voldaan is aan artikel 9.22, eerste lid, Ow.

Toetsingskader artikel 9.22, eerste lid, Ow

5.12. Op grond van artikel 9.22, eerste lid, Ow kan een gemeente de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan een op haar naam gevestigd voorkeursrecht. Bij de uitleg van deze bepaling sluit de rechtbank aan bij de rechtspraak die is ontwikkeld ten aanzien van het gelijkkluidende artikel 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dat vóór 1 januari 2024 gold.

5.13. Hoofdstuk 9 van de Ow verschaft de overheid een instrument om vergaande beperkingen op te leggen aan het eigendomsrecht van grondeigenaren, meer in het bijzonder de aan het eigendomsrecht verbonden beschikkingsmacht.

5.14. Artikel 1, eerste lid, van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden bepaalt:

‘Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.’

5.15. Vanwege het eigendomsbeperkende karakter van het voorkeursrecht dient de daaraan ten grondslag liggende regeling, mede in het licht van het Eerste Protocol, restrictief te worden uitgelegd.

5.16. Niet alle rechtshandelingen die de eigenaar verricht met betrekking tot een onroerende zaak waarop de gemeente een in de Ow geregelde voorkeurspositie heeft geven grond voor nietigverklaring op grond van artikel 9.22, eerste lid, Ow. Op grond van die bepaling moet namelijk worden beoordeeld of de betreffende rechtshandelingen zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de in de Ow geregelde voorkeurspositie van de gemeente. Het gaat daarbij om rechtshandelingen die zodanig zijn opgezet dat geen vervreemding plaatsvindt gedurende het bestaan van het voorkeursrecht, maar wel de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de grond in enigerlei mate wordt overgedragen aan een of meer (rechts)personen. Naast op zichzelf staande rechtshandelingen kan ook een samenstel van rechtshandelingen nietig worden verklaard.

(Rechts)handelingen

5.17. SBRD c.s. stelt dat op 18 april 2023 een koopovereenkomst tot stand is gekomen tussen SBRD en Stichting Villa Betty, die op 7 juli 2025 is opgetekend. De gemeente zet hier vraagtekens bij en heeft erop gewezen dat in de registerverklaring is verwezen naar een koopovereenkomst van 7 juli 2025. De rechtbank laat in het midden of in 2023 al een (rechtsgeldige) koopovereenkomst is gesloten tussen SBRD en Stichting Villa Betty. Voor

de uitkomst van het geschil is dit naar het oordeel van de rechtbank namelijk niet van belang.

5.18. Indien in 2023 een koopovereenkomst tot stand is gekomen die pas in 2025 is ingeschreven in de openbare registers, kan deze niet zijn gesloten met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan een voorkeursrecht dat is gevestigd in 2025. Dat SBRD en/of Stichting Villa Betty in 2023 op enigerlei wijze op de hoogte was/waren van het nog te vestigen voorkeursrecht is namelijk niet gesteld en ook niet gebleken.

5.19. Indien de koopovereenkomst pas op 7 juli 2025, na de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht, tot stand is gekomen, is deze naar het oordeel van de rechtbank evenmin nietig. Daartoe overweegt zij als volgt.

5.20. Niet in geschil is dat de koopovereenkomst niet leidt tot vervreemding gedurende het voorkeursrecht, aangezien geen levering plaatsvindt. Anders dan de gemeente, is de rechtbank van oordeel dat met de koopovereenkomst ook niet de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de percelen in enigerlei mate worden overgedragen. De rechtbank gaat daarbij uit van de koopovereenkomst en niet van de persberichten van de Vereniging. Uit de koopovereenkomst leidt de rechtbank af dat er geen (voorschot op een) koopsom is voldaan aan SBRD, tot zekerheid van de terugbetaling waarvan een hypotheek ten gunste van de koper is gevestigd.

5.21. Ook overigens kan uit de koopovereenkomst van 7 juli 2025 en de inschrijving daarvan niet worden afgeleid dat deze is gesloten met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de voorkeursrechtpositie van de gemeente. SBRD c.s. hebben toegelicht dat SBRD vreesde dat Het Bosch Beheer conservatoir beslag zou leggen op de percelen. Met de inschrijving van de koopovereenkomst zou dit beslag niet aan Stichting Villa Betty kunnen worden tegengeworpen.

5.22. Verder weegt de rechtbank mee dat in artikel 7 van de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde is opgenomen voor de situatie dat de SBRD ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte niet vrij staat de percelen te leveren. De gemeente heeft tijdens de zitting naar voren gebracht dat een dergelijke ontbindende voorwaarde altijd in koopovereenkomsten staat. Maar de rechtbank meent dat het hier niet gaat om een standaardbepaling, nu artikel 7 moet worden gelezen in samenhang met de considerans van de koopovereenkomst waarin expliciet is opgenomen dat SBRD en Stichting Villa Betty het voorkeursrecht zullen respecteren.

5.23. Anders dan de gemeente, is de rechtbank van oordeel dat de vaststellingsovereenkomsten en cessie(akte)s evenmin de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeursrechtpositie van de gemeente. Het overnemen van een schuldenlast door middel van een cessie is niet zonder meer nietig. De rechtbank ziet ook onvoldoende aanleiding om deze rechtshandelingen in samenstel met de koopovereenkomst te bezien, nu de betrokkenen bij deze rechtshandelingen niet volledig dezelfde zijn als de betrokkenen bij de koopovereenkomst. Dat De Kroes Holding en Sabogo zowel bestuurders als aandeelhouders zijn van Villa Betty B.V. en de bestuurder van De Kroes Holding ook bestuurder is van SBRD maakt dat in de gegeven omstandigheden niet anders. Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

5.24. De reeds lang voor vestiging van het voorkeursrecht ontstane vordering en zekerheid van Van Schie is met de cessies deels overgeheveld naar De Kroes Holding en Sabogo, maar de schuldenpositie van SBRD is hierdoor niet veranderd. De rechten die De Kroes Holding en Sabogo hiermee hebben verkregen, zijn geen andere dan die Van Schie al voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht heeft/had. Anders dan de gemeente betoogt is daarbij geen wijziging opgetreden in de rangorde van de hypotheekhouders. De gemeente stelt dat De Kroes Holding en Sabogo er belang bij hebben dat de koopovereenkomst met Stichting Villa Betty wordt nagekomen en dat zij om die reden de vordering en zekerheid van Van Schie hebben overgenomen, die immers op een parate executie aanstuurde. Dat moge zo zijn, maar, aangezien de schuldenpositie van SBRD door de cessies niet verandert, verkleinen de vaststellingsovereenkomsten en de cessie(akte)s niet de kans op overdracht van de percelen aan de gemeente. Daarom wordt hiermee niet afgedaan aan de voorkeursrechtpositie van de gemeente.

5.25. SBRD c.s. hebben verder deugdelijk gemotiveerd toegelicht dat de vaststellingsovereenkomsten juist zijn gesloten ter voorkoming van executieveilingen. Dat de eerste vaststellingsovereenkomst is gesloten een dag na de koopovereenkomst van 7 juli 2025, valt naar het oordeel van de rechtbank hiermee te rijmen. Ook de omstandigheid dat in de considerans van de vaststellingsovereenkomst van 8 juli 2025 is opgenomen dat Van Schie SBRD en Stichting Villa Betty de gelegenheid wilde bieden om tot een hun conveniërende koopovereenkomst te komen komt daarmee overeen. Dit geldt ook voor de brief van 28 januari 2026, waarin SBRD de gemeente heeft verzocht in te stemmen met cessies. In deze brief is verwezen naar een brief van Van Schie die met parate executie dreigde. Ook staat in de brief van 28 januari 2026 dat de percelen bij een parate executie hoogstwaarschijnlijk in eigendom zullen komen van een ontwikkelaar die bij haar bieding niet wordt gehinderd door regels over verboden staatssteun en dat dit dramatisch is voor zowel SBRD als de gemeente. SBRD heeft naar aanleiding hiervan het vermoeden uitgesproken dat de gemeente aanstuurt op een faillissement van SBRD, althans op een executieveiling, zodat het instemmingsrecht van de Vereniging niet geldt en de gemeente niet gebonden is aan de instandhouding van de renbaan. Daar is een nietigheidsprocedure niet voor bedoeld. De rechtbank stelt vast dat de gemeente dat vermoeden in deze procedure niet heeft weggenomen.

Conclusie

5.26. De (rechts)handelingen hebben naar het oordeel van de rechtbank niet de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het gemeentelijke voorkeursrecht. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het verzoek van de gemeente om nietigverklaring zal worden afgewezen.

Proceskosten

5.27. De gemeente is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) van SBRD c.s. en Van Schie betalen.

5.28. De proceskosten van SBRD c.s. worden begroot op:

- salaris advocaten	€ 1.959 (3 x € 653)
- nakosten	€ 189
totaal	€ 2.148

5.29. De proceskosten van Van Schie worden begroot op:

- griffierecht	€ 341
- salaris advocaat	€ 653 (1 x € 653)
- nakosten	<u>€ 189</u>
totaal	€ 1.183

6. De beslissing

De rechtbank

Verzoek overlegging stukken

6.1. wijst het verzoek van de gemeente om SBRD c.s. te bevelen alsnog de volledige, ongelakte koopovereenkomst van 7 juli 2025 over te leggen af;

6.2. verklaart voor recht dat SBRD c.s. voldoende heeft voldaan aan het bevel van de rechtbank van 10 februari 2026;

6.3. compenseert de kosten tussen partijen, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;

Verzoek nietigverklaring

6.4. wijst het verzoek van de gemeente om nietigverklaring af;

6.5. veroordeelt de gemeente in de kosten van deze procedure, tot op heden aan de zijde van SBRD c.s. begroot op € 2.148;

6.6. veroordeelt de gemeente in de kosten van deze procedure, tot op heden aan de zijde van Van Schie begroot op € 1.183;

6.7. wijst het anders verzochte af.

Deze beschikking is gegeven door mr. I.A.M. Kroft, mr. S.M. de Bruijn en mr. J.C. Binnerts en in het openbaar uitgesproken op 22 juli 2026.

type: 2968/3053



Voor ~~grosse~~ afschrift

22 JULI 2026

De griffier,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the griffier.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to one of the judges.

